

Stadt **Erding**  
Lkr. Erding

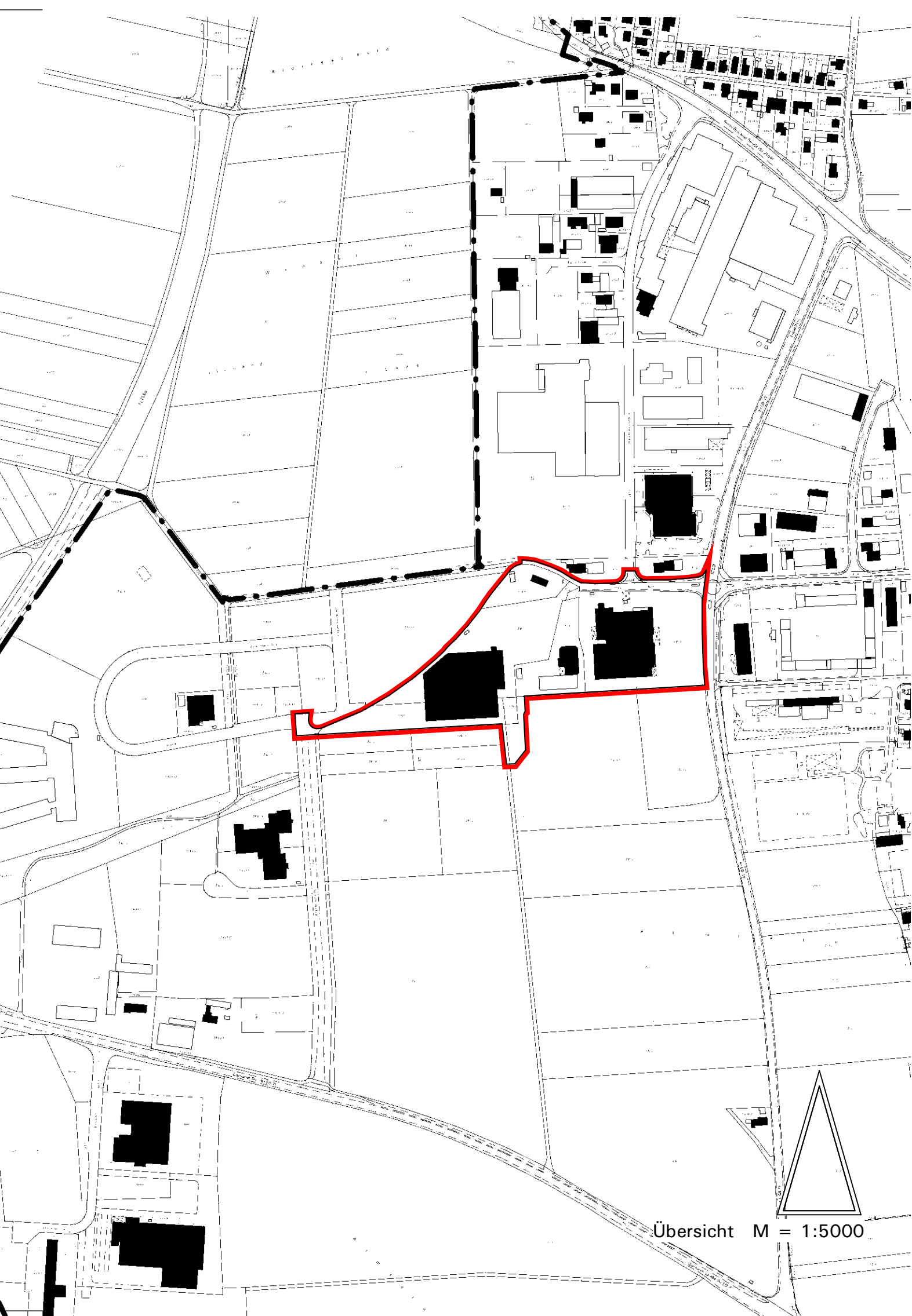
Bebauungsplan **Nr. 196 I**  
für das Gebiet westlich der Sigwolfstrasse und südlich des Rennwegs

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-178 Bearb.: ne/Ri

Plandatum 27.01.2009  
12.05.2009  
22.09.2009  
12.11.2009

Die Stadt Erding erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 sowie 13 a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

### Satzung.



- 2.2. Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich und in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig, im EG ist Wohnnutzung unzulässig.
- 2.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und/oder unterschiedlicher Nutzungsmaße
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1. Zur Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen miteinzubeziehen.
- GR 5.700** maximal zulässige Grundfläche in qm, hier 5.700  
Überschreitungen sind für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 zulässig bis zu einer GRZ von 0,8
- 3.2. **WH 12,0 m** maximale Wandhöhe, hier 12,0 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- 4.1. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4, 5 Satz 2 und 6 BayBO wird angeordnet. Dabei gilt für die Sondergebiete das Abstandsflächenmass von 0,25 H, mindestens 3 m, entsprechend der Regelung für Gewerbegebiete.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1. Es sind Flachdächer, geneigte Dächer und Flachdächer in Verbindung mit geeigneten Dächern zulässig. Für geneigte Dächer wird die Dachneigung auf max. 28° begrenzt. Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe hier um maximal 2,50 m überschreiten.
- 5.2. Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtonne, wie weiß, hellbeige oder hellgrau unzulässig, in Ausnahme von natürlichen Materialwerten.
- 5.3. Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.

- 5.4. Bei der Verwendung von großflächigen Metallverkleidungen an Dächern oder Fassaden ist bei der Baugenehmigung ebenso bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von über 48,0 m über N.N. der Bauantrag der Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München, zur Festlegung der Fassadengestaltung und der Fassadenmaterialien vorzulegen.
- 6 Werbeanlagen
- 6.1. Werbeanlagen, die außerhalb der festgesetzten Bauräume stehen, sind nur entlang von Straßen in einer einheitlichen Größe von 1,2 m Breite und max. 5,0 m Höhe zulässig. Dabei sind diese Werbeanlagen auf maximal drei je Baugrundstück zu beschränken.
- 6.2. Die Werbeanlagen gem. 6.1 können als Tafel ausgebildet sein, einen dreieckigen oder quadratischen Grundriss haben.
- 6.3. Werbeanlagen an Wandflächen, sind nur in einem maximal 2 m hohen Streifen, dessen Oberkante maximal 8 m über der Geländeoberkante liegen darf, zulässig und dürfen diese Wandfläche nicht überragen. Weitere Werbeanlagen an Zäunen, Hecken und über den Dachkanten sind unzulässig.
- 7 Öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenbegleitgrün  
 Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Wegeverbindung in 3,5 m Breite, anzulegen und freizuhalten
- 8 Stellplätze und Tiefgaragen
- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen  
 Tiefgaragenrampe  
 Einfahrt
- Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen und Tiefgaragen ist nur über die festgesetzten Einfahrten zulässig.

- 8.2. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln und ihre Gestaltung entsprechend dieser auszuführen. Für die Nutzung „Kinderspielparadies“ wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche festgesetzt.
- 8.3. Auf den Parkierungsflächen und zugehörigen Verkehrsflächen sind keine Nutzungen außer dem Parken von Fahrzeugen erlaubt. Auf den gesamten Freiflächen ist das regelmäßige und dauerhafte Aufstellen von Verkaufsständen und -fahrzeugen jeglicher Art untersagt.
- 9 Einfriedungen
- Als Einfriedung sind bis zu 2,0 m hohe Maschendraht- oder Metallgitterzäune jeweils ohne Sockel mit Hinterpflanzung zulässig. Sie sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 2 m zurückgesetzt innerhalb der jeweiligen Gehölzpflanzung zu errichten.
- 10 Grünordnung
- 10.1. Private Grünfläche  
10.2. Baum zu pflanzen  
10.3. Baum Bestand, zu erhalten
- 10.4. Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, ggf. einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung, sowie der wesentlichen Geländehöhen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 10.5. Gehölzbestand ist, soweit in den Planzeichen festgesetzt, zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Baumbestandes (Kronentraufe + 1,50m) ist eine detaillierte Planung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Die nach DIN 18920 notwendigen Schutzmaßnahmen sind zu treffen, wobei sowohl Bodenauftrag als auch Bodenauftrag im Wurzelbereich unzulässig sind. Eine Fällung von bestehenden Bäumen ist auf jeden Fall genehmigungspflichtig.
- 10.6. Private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Blumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zwingend zu pflanzen und zu erhalten.
- Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
- 10.7. Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m betragen. Alternativ können Ausparungen im TG Bereich je Baum realisiert werden. Tiefgaragendecken, die außerhalb von Gebäuden liegen und nicht als Flächen für Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer mindestens 0,6 m starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

- 10.8. Die im Plan nicht dargestellten notwendigen Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig und zu größeren Einheiten zusammenzufassen. Wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang ausgebildet werden, sind sie als eine Einheit auszubilden. Das bedeutet: Einheitliche Ausrichtung der Stellplätze, einheitliches Stellplatz- und Fahrgassenraster, einheitliches Baumraster, sowie einheitliche Baumart. Die Stellplätze sind mit Straßenbäumen gemäß Festsetzung 10.13 zu überstellen (1 Baum je 5 Stellplätze).
- 10.9. Bei Erweiterung und Erneuerung von Gebäuden sind Flachdächer ab einer Fläche von 50 m² extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Ausnahmsweise können untergeordnete Dachterrassen zugelassen werden.
- 10.10. Für Bäume in Belagsflächen ist gem. DIN 18916 eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 16m² Grundfläche (entsprechend einem durchwurzelbaren Pflanzraum von mind. 12 m²) vorzusehen; in Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
- 10.11. Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 10.12. Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- 10.13. Für durch Planzeichen bzw. Text festgesetzte Baumpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste in standortgerechter Auswahl in der angegebenen Qualität zu verwenden.
- Straßenbäume:**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v. mDB, StÜ mind. 25 cm, Kronenansatz mind. 2,5 m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet.
- Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Platanus acerifolia Platane  
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia tomentosa Silber-Linde
- 10.14. **Versickerung von Regenwasser**
- Das auf privaten Grundstücken von überdachten oder versiegelten Flächen, ausgenommen Straßen- und Hofflächen, anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen ist über den öffentlichen Kanal abzuleiten. Die Versickerung in Rigolen und Schächte ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine ausreichend großen Flächen für die oberflächige Versickerung zur Verfügung stehen. Eine eventuelle Nutzung des Niederschlagswassers hat Vorrang vor der Versickerung.

- 10.15. **Höhenlage und Bodenrelief**
- Notwendige Geländeanpassungen zwischen den bebaubaren privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind als begrünte Böschungen auf der privaten Grundstücksfläche mit einer maximalen Neigung 1:1,5 auszuführen. Notwendige Geländeanpassungen innerhalb der bebaubaren privaten Grundstücksflächen sind nach Möglichkeit analog auszuführen.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1. Bei jeder Neuerrichtung oder Nutzungsänderung von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass an den benachbarten Betrieben an schutzwürdigen Räumlichkeiten im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, eingehalten werden.
- 12 Ver- und Entsorgung
- 12.1. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12.1.1. Alle Gebäude im Plangebiet sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z. B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens. Die Nutzung von Solaranlagen ist nur zur Stromerzeugung zulässig.

### B Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze  
2 aufzubauende Grundstücksgrenze  
3 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude  
4 abzubrechendes Gebäude  
5 1735 bestehende Flurstücksnummer, z.B. 1735

- 6 Wasserversorgung
- 6.1. Für eventuelle Bauwassererhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrennGW) zu beachten.
- 6.2. Nach der NWFreiv ist das Niederschlagswasser grundsätzlich über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in die Grundwasser einzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen und nach Vorreinigung des Niederschlagswassers zulässig.
- 6.3. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 6.4. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich „C“). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind von den Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere ATV-DWK A 138 und ATV-DWK M 153) zu erfolgen. Für die Versickerung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, sofern sie nicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) erlaubnisfrei ist.
- 7 Denkmalpflege
- 7.1. Zu Tage tretende Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden (Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG).
- 7.2. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 7.3. Wo Bodeneingriffe stattfinden müssen, ist der Oberbodenabtrag für das Vorhaben dort, wo das Bodendenkmal noch nicht durch frühere, tief greifende Baumaßnahmen oder frühere Ausgrabungen zerstört ist, im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

- 7.4. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008) ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vora\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vora_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- 7.5. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
- 7.6. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 7.7. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 8 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 1a LuftVG festgelegten Bauhöhenbegrenzungen sind zu beachten.
- 9 Alle Bauvorhaben die eine Gesamthöhe von 458,80 m über N.N. (Höhe des Flugplatzbezugspunktes) überschreiten, müssen unter Angabe des genauen Standortes (geografische Koordinaten nach WGS 84), der maximalen Höhe über GND, Gesamthöhe über N.N., der horizontalen Ausdehnung und der Art der Außenwirkung erneut vorgelegt werden um für diese Bauvorhaben eine Bewertung in Bezug auf die Anlagenschutzbereiche des Flugplatzes Erding für die kombinierte Radaranlage (Präzisionsanflug- und Flugplatzsuchradar / Sekundärradar) und der Navigationsanlagen durchzuführen, hier kann es aus Gründen des Schutzes der flugsicherungstechnischen Anlagen zu Auflagen (auch Bauhöhenbeschränkungen) kommen.
- 10 In der Nachbarschaft des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmwirkungen ausgehend von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt: Erding, den .....  
(Max Gotz, Erster Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 27.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2009 in der Zeit vom 05.08.2009 bis 07.09.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der vom Bebauungsplan berührten Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs in der Fassung vom 22.09.2009 in der Zeit vom 23.10.2009 bis 09.11.2009 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13, § 4 Abs. 3 BauGB).

Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschuss vom 12.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2009 als Satzung beschlossen.

Erding, den .....

(Siegel) (Max Gotz, Erster Bürgermeister)

2. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.02.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2009 in Kraft.

Erding, den .....

(Siegel) (Max Gotz, Erster Bürgermeister)



Der Bebauungsplan Nr. 196 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan „Nr. 135 für das Gebiet nördlich der Dachauer Straße und östlich der Flughafen tangente Ost“ i.d.F. vom 23.05.1996 sowie den Bebauungsplan „Nr. 168 / II im Bereich westlich der Sigwolfstrasse“ i.d.F. vom 21.10.2008.

### A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1. Im Plangebiet werden die Nutzungen wie folgt verteilt:

**Gewerbegebiet**  
Der mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott- und Heizmaterial, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) - Lagerplätze als selbstständige Anlagen zu zugelassenen Nutzungen bleiben davon unberührt - sowie Tankstellen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

**Sondergebiet**  
Die mit SO gekennzeichneten Bereiche werden als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Dabei wird für den Bereich SO 1 festgesetzt:  
Sondergebiet Einzelhandelsfachmärkte mit nicht zentralrelevanten Sortimenten entsprechend der ortspezifischen Liste zentralrelevanter Sortimente für die Stadt Erding; Randsortimente sind auf maximal 4% der Gesamtverkaufsfläche entsprechend o.g. Liste möglich. Ebenfalls zulässig sind Gastronomie, Tankstellen und Büronutzung, soweit sie der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Ausnahme: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln auf einer Mindestverkaufsfläche von 2.000 qm sowie ergänzende Waren aller Art auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm.

Für den Bereich SO 2 wird festgesetzt:  
Sondergebiet Kinder- und Spielparadies, Gastronomie, Freizeit-, Sport- und Büronutzung sowie Vergnügungstätten (Spielhallen mit insgesamt max. 720 qm Nutzfläche).